

“房价不大可能暴跌！”

2022年美国房价 4大预测来了

2021年的超低抵押贷款利率已经一去不复返了。事实上,今年平均30年期固定抵押贷款利率已从约3.5%上升至约5.6%,专业人士表示,他们预计利率会进一步攀升。人们可能会认为,随着家庭负担不起抵押贷款的可能性增加,这些不断上涨的利率将有助于抑制房价增长,但这是真的吗?房价会有哪些变化?根据marketwatch报道,业界请了五位专业人士来预测。

预测一:库存短缺意味着房价可能会继续上涨

专业人士说,可供出售的房屋供应量如此之低,即使由于利率上涨而导致需求大幅下降,也不会将其转变为买方市场。“房价将继续上涨,因为没有足够的房屋可以满足需求,但房价上涨和抵押贷款利率上升意味着更少的人能够买得起。”房屋和抵押贷款专家霍尔顿·刘易斯说,他预测抵押贷款利率将继续上升,但速度会比过去几个月要慢。这意味着需求可能会在秋季和冬季下降,尽管房价将继续上涨,尽管速度会更慢,他说。

预测二:现金买家在这个房地产市场仍然扮演着重要角色——这意味着利率的影响并没有你想象的那么大

“近30%的交易以现金进行,因此有相当多的买家对利率不敏感,”Bankrate首席财务分析师格雷格·麦克布赖德说。这意味着利率上升不会像人们想象的那样对房地产市场产生如此大的影响。

预测三:需求将保持高位,房价也将保持高位

LendingTree高级经济分析师杰克伯·香奈表示,自今年年初以来,快速上升的抵押贷款利率对抵押贷款需求产生了负面影响,但没



有迹象表明需求急剧下降。截至4月,抵押贷款银行家协会预测,到2022年,抵押贷款发放总额将达到2.58万亿美元,比2021年下降35.5%。虽然下降幅度很大,但重要的是要注意,如果发放总额达到2.58万亿美元,他们仍然高于2019年。同时,人口普查局和HUD的数据显示,尽管房价上涨,但2022年3月新住宅的房价中值高于2021年3月。“这表明即使在利率上升的环境中,人们仍然愿意为房屋支付高价,”他说。

Realtor.com经济学家丹尼尔·海勒表示,去年挂牌出售的典型房屋的融资成本显著增加,这导致许多购房者重新考虑预算,并可能暂时将一些家庭赶出购房市场。但与此同时,大量年轻家庭仍然渴望拥有住房,并迫切希望在抵押贷款利率和房价再次攀升之前找到房子并锁定利率。“对不断变化的财务状况的调整,仍然很大比例的家庭处于关键购房年龄,以及房地产市场长达数十年的建设不足导致市场供应不足,三者结合起来,是价格保持高位的一个原因,”海勒

说。归根结底,面对快速上涨的价格和近期的利率上涨,购房需求迄今仍保持弹性,这两者都限制了购房者的承受能力。“总有一天,成本对太多人来说太高,价格增长开始放缓,但按照大流行前的标准,我们距离正常市场还有很长的路要走。待售房屋的数量远远少于市场每年这个时候通常预期的数量,并且房屋继续以惊人的速度出售。Zillow经济学家预计,明年房价将再增长14.9%。”

预测四:房价暴跌需要重大事件

专业人士说,最终,要让房价暴跌,我们必须看到比我们目前看到的需求要少得多的需求,而住房供应要多得多。“即使今年价格增长确实降温,但所有当前数据都表明房价不太可能暴跌。除非发生某种大规模的抵押贷款违约,引发大规模的房屋抛售,就像我们在2008年金融崩溃之前看到的那样,或者抵押贷款利率突然攀升至1980年代初的两位数水平,否则高房价很可能会持续留下来,”香奈说。

纽约市公寓市场飞速发展 吸收/投资/需求大幅增长

据世邦魏理仕称,纽约市公寓市场正在飞速发展,吸收、投资销售、需求和其他关键方面的数字都很高。

根据globest报道,吸收量为17,200是二十多年来的最高值,占前15大都会区记录的总吸收量的15%。

投资销售额比两年前翻了一番,达到近180亿美元。

世邦魏理仕(CBRE)的数据显示,由于空置率“急剧”下降,纽约市的租金增长了14.4%,比前四个季度加速增长。

世邦魏理仕纽约三州债务和结构化机构的马修·克劳尔表示:“鉴于其大都市的魅力、获得最高和最高薪工作的机会以及该国一些最负盛名的教育机构,纽约仍然是最理想的居住地区之一。”

GlobeSt最近报道说,租金上涨和利率上升并未阻止纽约公寓市场。

Walker Dunlop高级董事总经理亚当·舒华兹认为,市场上没有任何让步,“贷方对现有存量和全新开发项目的兴趣很大……每个人都在放贷。因此,我们预计今年将为纽约市数十亿美元的多户住宅提供融资。”

世邦魏理仕多户家庭资本市场总裁布赖恩·麦考利夫补充说:“强劲的多户住宅需求持续存在,有利的移民趋势、高收入家庭形成以及强劲的工资和就业增长推动了持续的需求。仍有大量股权和债务资本可供使用,尽管利率远高于过去几年。”

我的租约是按月的 房东可以突然驱逐我和宠物吗?

在纽约,按月租住会使租户处于弱势地位。但房东通常想达成协议而不是驱逐。根据纽约时报报道,以下是租户疑问和专家解答。

问:在过去的十年里,我和我的妻子在纽约皇后区的一栋三户住宅中租了一套公寓。每当我们的儿子去军队值班时,我们都会将他的金毛猎犬带回家照看。我们最初的租约允许我们这样做,但在几年前就到期了,从那以后我们一直在签订每月的协议。我们现在又得照看狗了。就在前几天,房东告诉我,这栋楼只允许20磅以下的狗,尽管我们最初的租约没有提出体重限制。(大楼里的其他租户有狗,虽然他们的比我们的小。)然后房东告诉我,我们可以随时搬出去。他真的可以驱逐我们吗?

答:你的情况现在很不稳定,因为你是按月租住的。只要他的行为不具有歧视性,您的房东可以随时决定终止租约——并发出适当的通知。在你的情况下,根据纽约法律,他可以提前90天通知终止租约。因此,代表有伴

侣动物的人的房地产律师弗农(Darryl M.Vernon)表示,如果他忍受不了大楼里养有这么大的狗,即使最初的租约允许养宠物,你也可能会失去这套公寓。

但并不是没有一丝曙光。在某些情况下,你的房东确实允许养狗。“他们或许能够解决这个问题,”弗农说。如果大小是问题,房东可能会担心安全。由于这只特殊的狗时不时要住在大楼里(没有发生事故),你可以做经验之谈,讲讲它的行为和性情。

请您的房东就狗和您的租赁条款进行对话。说明你的儿子是一名军人,离开了一段时间,而且这只狗过去表现得很好。直接解决大小问题,询问您如何减轻房东的担忧。例如,您可以同意与其他租户和宠物保持距离。如果您可以让房东同意这一点,请申请包含这些条款的新的两年或两年租约。

但如果房东不让步,您的儿子可能需要为他的狗寻找其他安排,否则您和您的妻子可能会失去公寓。

美国房产投资的两种情况:

现金与贷款的差异

投资美国房产可以分为两种情况,一种是用现金买房,第二种是通过贷款买房。今天,为大家逐一、具体地分析一下这两种情况各自的租金回报率如何计算。

01、现金买房的租金回报率

现金购买的房产的租金回报率的计算公式很简单,就是出租房屋到手的净收入除以购房的总价。

租金回报率=每年净房租收入÷购房总价×100%

首先计算购房总价。可以用房屋的标价。整体来说,美国房屋交易最终价格为标价的98%。

每年净房租收入=年租金收入-持有房屋费用及出租衍生出来的相关支出

年租金收入就是跟租户约定的年租金。为了估计一栋房屋的未来的年租金收入,可以将附近社区同等条件的、已出租房屋的租金拿来作比较。例如,我们可以找出周围同等条件的、已出租的10套房屋,看看这些房屋的年租金收入,就可以大致估算出自己想要投资的房屋的未来的租金收入。

小技巧:通过大数据分析,提

供每套房产的租金预估。可以做为参考。当然,你的经纪人也是好帮手。经纪人了解本地社区,会对房产出租价格有自己的判断。

房屋相关费用以及出租衍生的相关支出包括以下方面:房产税、房屋保险、社区费、维修费、空置期的分摊、出租管理费等。

房屋出租有空置时间。在计算每年平均的净房租收入的时候,应当扣除分摊到每年的空置的那段时期的租金。

根据经验,一般的房屋租赁合同期为一年,到期可续约,实际的平均租赁长度可以估计为2年;平均的空置时间可以估计为一个月;因此,空置期分摊到一年的那一部分就是半个月的房屋租金。通过确定合理的房租价格,你就可以将空置期有效地降下来。

俗话说得好,没有租不出去的房子,只有租不出去的价格。应当比较周围的、同等条件的、已出租的房屋的价格,然后找到出现频率最高的那个价格,再以这个数字,或者是比这个数字稍低一些的价格作为你的参考价格。

房屋快点地租出去,可以缩短空置期。相反,如果你定了过高的房租价格,那么非常可能少有人来问津,你的房屋将可能空置更长的一段时间。最后,综合下来算一笔账,前者的收益要高于后者。

设定合理的房租价格,选择合适的租户,对于房屋的出租收益的保障,非常的重要。

如果你选择聘用专业的租赁经纪人帮您租赁,那么您可以大大地节省您的精力与时间。美国有专业的房屋出租管理公司,可以帮助您选择到条件比较好的租客,负责房屋的维护与修缮,收取租金等服务。租赁的佣金一般是全年租金总和的8-10%。所以,即使人不在美国,也不需要担心房屋的出租管理。

根据房屋的类型,所在位置和房屋状况的不同,所应当计算在内的项目也不一样。读者可以根据具体的情况来自行判断。例如,独栋别墅一般没有社区费,但也有些独栋别墅所在的区域有社区规划、大门及社区公共设施,因此也要交社区费。

另外,房产税的税率在美国每一个州是不一样的,从1%到3%不等。所以你在投资之前,应该先确定目标房屋的税率。房产税的数额,可以从房产网站上的房源详情页获得。也可以与你的经纪人联系获取。

02、贷款买房的租金回报率

贷款购买的房产的租金回报率的计算方法要稍微复杂一点,但是原理与现金购买是一样的。我们假设贷款全部采用每年分期固定还款的方式。

租金回报率=每年净收入÷自付额×100%

每年净收入=年租金收入-持有房屋的费用以及出租衍生相关的支出-年固定还款额

其中,自付额(头款)为购房总价减去银行贷款。

关于持有房屋的费用以及出租衍生的相关支出,我们在第一部分里已经讲过,在这里就不重复了。

下面我们选取一个案例来分析,看如何计算租金投资回报率:

一栋2006年建造的334平米的独立屋,购买价格为\$36万,自付额(30%)为\$108000,贷款额为\$252000(30年分期固定摊还,利率4%,贷款月付\$1,203),月租金为\$2400。

年租金收入=2400×12=\$28800

持有房屋的费用以及出租衍生的相关支出包括:

a) 房产税: 购房总价×1.2%=\$4320

b) 房屋保险:\$815(各房屋因地点、新旧、参保项目的不同,保费也可能不同)

c) 社区费: 无

d) 维修费: 预计\$300

e) 空置期的分摊: 半个月的租金,即\$1200

f) 出租佣金: 年租金×8%=\$2304

持有房屋的费用以及出租衍生的相关支出总计=\$8939

年固定还款额=\$1,203×12=\$14436

贷款买房净收入=\$28800-\$8939-\$14436=\$5425

现金买房净收入=\$28800-\$8939=\$19861

贷款买房租金回报率=\$5425÷\$108000=5%

现金买房租金回报率=\$19861÷\$360000=5.5%

可以发现,贷款买房和现金买房的租金回报率差异不大。贷款买房需要的首付资金成本低,如果是投资房,通过贷款杠杆可以用更少的资金购买更多的房产。另外,贷款的利率部分可以用来抵税。